

臺灣新竹地方法院民事判決

114年度訴字第183號

01
02
03 原 告 陶德
04 鍾瑩
05 毛珮寧
06 吳玉燕
07 劉麗娟
08 蔡燈祺
09 蔣俊傑
10 陳美桂
11 路飛有限公司

12 0000000000000000
13 上 一 人

14 法定代理人 林仲章

15 共 同

16 訴訟代理人 蔡甫欣律師

17 被 告 金澤21社區管理委員會

18 0000000000000000
19 法定代理人 林曉芬

20 訴訟代理人 林夏陞律師

21 上列當事人間請求確認決議無效事件，本院於民國114年4月22日
22 言詞辯論終結，判決如下：

23 主 文

24 原告之訴駁回。

25 訴訟費用由原告負擔。

26 事實及理由

27 一、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
28 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
29 所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明
30 確，原告主觀上認其在法律上之地位有不妥之狀態存在，且
31 此種不妥之狀態，能以確認判決將之除去者而言。查原告主

01 張金澤21社區（下稱系爭社區）於民國113年11月30日召開
02 第10屆第1次區分所有權人會議（下稱系爭會議），其中
03 「十、討論事項及決議：第六案」之決議（下稱系爭決議）
04 無效，然為被告所否認，則原告主觀上認其在法律上之地位
05 有不妥之狀態存在，且此種不妥之狀態，能以確認判決將之
06 除去，是原告提起本件確認之訴，應認有確認利益。

07 二、原告主張：原告均為系爭社區之店鋪住戶，而系爭決議修訂
08 後系爭社區規約第17條第1項、系爭社區財務收支暨管理費
09 催收管理辦法（下稱系爭管理辦法）第5條如附表所示，針
10 對店鋪住戶之管理費調漲，為不同之差別處理，藉由多數決
11 之優勢，侵害店鋪住戶之權益，復溯及自113年第1季起調
12 整，違反民法第148條第1項規定，應為無效之決議。爰類推
13 適用民法第56條第2項規定提起本件訴訟等語。並聲明：確
14 認系爭決議無效。

15 三、被告則以：系爭社區之近年財務收支狀況入不敷出，社區內
16 多項設備需更新，且建商當初訂定時，雖區別店鋪住戶與非
17 店鋪住戶之管理費收費標準，然系爭社區並未限制店鋪住戶
18 使用公共設施及清潔、電梯、收發信件、租借會議室等服
19 務，店鋪住戶與非店鋪住戶享受之利益相同，採取相同收費
20 標準，並無權利濫用。又系爭決議係由多數人討論、思辨後
21 就系爭社區財務問題解決方案作出之決議，程序應無不妥，
22 難認有何不公平之情形。另修訂後系爭管理辦法第5條「自2
23 024年（民國113年）第一季」係誤載，正確為「自2025年
24 （民國114年）第一季」，此部分業經被告予以修正，且實
25 際上亦未溯及收取調整後之管理費等語，資為抗辯。並聲
26 明：原告之訴駁回。

27 四、經查，原告均為系爭社區店鋪住戶，系爭社區於113年11月3
28 0日召開系爭會議並通過如附表所示之系爭決議等情，有系
29 爭會議紀錄、系爭管理辦法在卷足憑（本院卷第23至29、85
30 至89頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

31 五、得心證之理由：

01 (一)按本條例未規定者，適用其他法令之規定，公寓大廈管理條
02 例第1條第2項定有明文。再按總會決議之內容違反法令或章
03 程者，無效，民法第56條第2項亦有明文。又按鑑於區分所
04 有權人會議係區分所有權人集合而成之社員團體，猶如民法
05 之社團總會，法理上自得援用民法社團總會之相關規定（最
06 高法院112年度台上字第1724號判決意旨參照）。另按區分
07 所有權人會議，乃區分所有權人為共同事務及涉及權利義務
08 之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議；規約，
09 則為公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活
10 環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項（公寓大廈
11 管理條例第3條第7款、第12款規定參照），區分所有權人會
12 議決議訂定或修改規約，本於私法自治原則，除其內容有違
13 反強制或禁止規定，或背於公共秩序或善良風俗之情事外，
14 即難謂其為無效。另所謂公共秩序，係國家社會之一般要求
15 或利益，善良風俗則係社會一般道德觀念（最高法院112年
16 度台上字第1578號判決意旨參照）。

17 (二)系爭社區近年財務收支入不敷出之事實，有財務收支明細表
18 在卷可考（本院卷第91至95頁），可以認定，足見系爭決議
19 提高管理費收費標準，係基於系爭社區財務所需，並非以損
20 害原告為主要目的。而系爭決議修訂後之系爭社區規約第17
21 條第1項及系爭社區財務收支暨管理費催收管理辦法第5條，
22 未區分是否為店舖住戶，均依每月以每坪新臺幣（下同）55
23 元計收管理費一節，考量系爭社區之支出包含物業保全、清
24 潔服務、機電保養、公共責任保險、消防安檢、修繕外牆磁
25 磚、修繕鐵捲門、地震修繕等情，有前揭財務收支明細表存
26 卷可佐，上開支出項目或攸關係爭社區整體之安全維護，或
27 為維持系爭社區正常運作及環境品質所必要，效益及於全體
28 住戶，未見因住戶為店舖或非店舖而有何顯著不同程度之影
29 響。從而，系爭社區之區分所有權人會議本於私法自治原則
30 而為系爭決議，尚難認有何悖於國家社會之一般要求或利
31 益，或社會一般道德觀念之情事。

01 (一)至原告另主張：溯及自113年第1季起調整云云。惟據被告抗
02 辯：此部分係誤載，嗣經被告再予以修正自114年第1季起調
03 整，且實際上亦未溯及收取調整後之管理費等語，並有系爭
04 管理辦法附卷足憑（本院卷第85頁）。故原告主張：系爭決
05 議違反民法第148條第1項規定云云，尚無可採。

06 六、綜上所述，原告類推適用民法第56條第2項規定，請求確認
07 系爭決議無效，為無理由，應予駁回。

08 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
09 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘
10 明。

11 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前
12 段。

13 中 華 民 國 114 年 5 月 22 日
14 民事第一庭 法 官 楊子龍

15 以上正本係照原本作成。

16 如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。
17 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 114 年 5 月 23 日
19 書記官 洪郁筑

20 附表：

系爭社區規約第17條第1項	
修訂前	修訂後
管理費用依銷售坪數核算，住宅為每坪新台幣伍拾伍元，店鋪住戶每坪參拾元整。	管理費用依銷售坪數核算，住宅為每坪新台幣伍拾伍元，店鋪住戶每坪伍拾伍元整。
系爭社區財務收支暨管理費催收管理辦法第5條	
修訂前	修訂後
收費項目與標準管理費：自2024年（民國113年）第一季管理費起調整收費，依各戶房屋	收費項目與標準管理費：自2024年（民國113年）第一季管理費起調整收費，依各戶房屋

(續上頁)

01

所有權狀面積之坪數，非屬店鋪每月以每坪新台幣55元計收、屬店鋪每月以每坪新台幣30元計收。	所有權狀面積之坪數，非屬店鋪每月以每坪新台幣55元計收、屬店鋪每月以每坪新台幣55元計收。
---	---